Ahmad bin Haji Bakar lwn Tenaga Nasional Bhd

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — SAMAN PEMULA NO 24–444 TAHUN 2007
ZAINAL ADZAM H
10 DECEMBER 2007

Acara Sivil — Injunksi — Injunksi interlokutori — Permohonan untuk menghentikan kacau ganggu dan pencerobohan atas tanah oleh defendan — Plaintif juga menuntut ganti rugi RM3.4j daripada defendan — Prinsip undang-undang berhubung injunksi dan ganti rugi

Pihak Berkuasa Awam — Badan berkanun — Kuasa — Kemasukan ke tanah persendirian untuk kerja-kerja menaik taraf kepada struktur-struktur tiang letrik yang sedia ada — Tiada notis s 11 Akta Bekalan Elektrik 1990 dikeluarkan — Sama ada notis perlu dikeluarkan untuk kerja-kerja menaik taraf — Sama ada kacau ganggu dan pencerobohan

Melalui saman pemula ini plaintif memohon perintah-perintah terhadap defendan untuk menghentikan kacau ganggu dan pencerobohan ke atas tanahnya ('tanah tersebut'). Mengikut plaintif, beliau adalah pemilik berdaftar tanah tersebut. Pada bulan Januari 2007 plaintif dapati bahawa kontraktor defendan telah membina struktur tiang-tiang letrik di atas tanah tersebut tanpa apa-apa notis atau kebenaran daripada plaintif, kehendak yang diperuntukkan di bawah s 11 Akta Bekalan Elektrik 1990 ('Akta'). Pihak defendan menyatakan bahawa pada tahun 1973, Lembaga Letrik Negara ('LLN') telah melaksanakan satu projek yang pada masa itu pemiliknya bukan plaintif. Sebaliknya menurut defendan, melalui Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990, hak-hak dan kepentingan LLN di bawah izin lalu yang telah diperoleh pada 1973 itu telah terletakhak kepada defendan sebagai 'syarikat pengganti'. Defendan juga menyatakan bahawa pada ketika ini mereka hanya menjalankan kerja-kerja menaik taraf kepada struktur-struktur berkenaan di atas tanah tersebut dan ianya tidak melibatkan sebarang penambahan kawasan di tanah tersebut. Oleh yang demikian pihak defendan menghujah bahawa peruntukan s 13 dan s 16 Akta yang terlibat dan bukan s 11 Akta. Walau bagaimanapun plaintif mendakwa bahawa pihak defendan telah gagal membuktikan hak izin lalu sama ada di bawah Akta Elektrik 1949 atau Akta Bekalan Elektrik 1990 (s 56(1) Akta memansuhkan Akta Elektrik 1949). Pihak defendan dalam menjawab, menyatakan bahawa pada 1 September 1990 mereka telah diberikan 'lesen' yang sah sehingga 21 tahun

di bawah s 9 Akta. Salinan lesen tersebut dipamerkan dalam afidavit mereka. Berasaskan perkara tersebut pihak defendan menghujah bahawa mereka telah menjadi 'pihak berkuasa pembekal' sepertimana yang ditakrif oleh s 2 Akta.

Diputuskan menolak permohonan dengan kos:

(1) Pihak defendan telah mengambilalih harta-harta LLN di atas tanah tersebut menurut s 3 Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990. Pada masa berkenaan defendan mempunyai lesen yang sah di bawah s 9 Akta. Pihak plaintif menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut hanya pada 26 April 1976 dan tanah tersebut telah sedia ada struktur tiang-tiang letrik yang kini menjadi harta dan tanggungjawab defendan. Oleh yang demikian plaintif tidak ada locus standi untuk mempertikai kemasukan asal struktur tiang-tiang tersebut oleh LLN yang telah berlaku dalam tahun 1973 (lihat perenggan 12 & 16).

(2) Seksyen 11 Akta tidak terpakai kerana kemasukan defendan bukan merupakan kemasukan pertama kali ke tanah tersebut sepertimana yang diperuntukkan dalam seksyen itu tetapi kemasukan untuk 'kerja-kerja menaik taraf' oleh pemegang lesen sepertimana yang diperuntukkan dalam s 13 Akta. Seksyen 13 Akta tidak memperuntukkan defendan memberi apa-apa notis sebelum masuk ke dalam tanah tersebut untuk menjalankan kerja-kerja menyelenggarakan, pembaikan dan menaik taraf struktur-struktur tiang berkenaan (lihat perenggan 13).

(3) Satu perkara yang juga menghalang permohonan plaintif untuk mendapatkan perintah-perintah injunksi ialah plaintif juga telah memohon ganti rugi bagi amaun tertentu, iaitu RM3.4j. Ia bermaksud bahawa plaintif akan berpuas hati dengan ganti rugi yang mengikutnya boleh dibuktikan amaunnya. Adalah menjadi prinsip asas undang-undang injunksi bahawa perintah injunksi tidak boleh diperoleh bagi apa-apa kesalahan yang boleh diambil tindakan sekiranya ganti rugi merupakan remedi yang betul dan mencukupi (lihat perenggan 19); *Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng* [1990] 2 MLJ 408 dirujuk.

(4) Remedi plaintif mengikut s 16 Akta adalah untuk memohon kepada Pentadbir Tanah Daerah berkenaan untuk mengadakan satu siasatan untuk menaksir ganti rugi yang patut dibayar oleh pihak defendan. Selain daripada itu s 13 Akta menghadkan ganti rugi yang boleh dituntut oleh plaintif hanya kepada kerosakan akibat kerja-kerja penyelenggaraan, pembaikan atau menaik taraf yang dijalankan oleh defendan ke atas tanah tersebut (lihat perenggan 20).

(5) Tuntutan balas defendan untuk perintah injunksi berkekalan ditolak kerana di bawah s 51(2) Akta Relief Spesifik 1950 injunksi berkekalan hanya boleh dibuat oleh mahkamah selepas perbicaraan di atas merit dalam satu 'suit'. Saman pemula tidak sama dengan satu 'suit' (lihat perenggan 21); *Re Court Hill Canteen; Government of Malaysia v Wan Esah* [1972] 2 MLJ 257 dirujuk.

[English summary

By this originating summons, the plaintiff applied for orders against the defendant to restrain the nuisance and trespass onto the plaintiff's land ('the said land'). According to the plaintiff, he was the registered owner of the said land. In January 2007, the plaintiff found out that the defendant had built electricity posts on the said land without any notice or consent from the plaintiff, a requirement provided under s 11 of the Electricity Supply Act 1990 ('the Act'). The defendant stated that in 1973, the Lembaga Letrik Negara ('LLN') had launched a project which at the time the owner was not the plaintiff. Instead vide the Electricity Supply (Successor Company) Act 1990 all the rights and interests of LLN was vested on the defendant as the 'successor company'. The defendant also stated that at that time they were just carrying out the upgrading works to the said installation on the said land and it did not involve any additional area of the said land. Therefore, the defendant submitted that it was s 13 and s 16 of the Act that was involved and not s 11 of the Act. However, the plaintiff alleged that the defendant had failed to prove any wayleave agreement whether pursuant to the Electricity Act 1949 or the Electricity Supply Act 1990 (s 56(1) of the Act repealed the Electricity Act 1949). The defendant in reply contended that on 1 September 1990 they were given a valid 'licence' under s 9 of the Act for 21 years. A copy of the licence was exhibited in their affidavit. Based on this, the defendant submitted that they were the 'supply authority' as defined under s 2 of the Act.

Held dismissing the application with costs:

(1) The defendant had taken over the properties of LLN on the said land in accordance with s 3 of the Electricity Supply (Successor Company) Act 1990. At the material time the defendant had a valid license pursuant to s 9 of the said Act. The plaintiff became the registered owner of the said land only on 26 April 1976 and the said land already had in place the structures of the electricity posts which has now become the property and responsibility of the defendant. Therefore, the plaintiff had no locus standi to dispute the original structural posts erected by LLN in 1973 (see paras 12 & 16).

(2) Section 11 of the Act was not applicable as the defendant's entry was not the first entry on the land as provided for in that section but their entry was for 'upgrading works' by the licensee as provided for under s 13 of the Act. Section 13 of the Act did not provide for the defendant to give any notice before entry to the said land for maintenance, repair and upgrading of installations (see para 13).

(3) A matter that prevented the plaintiff's application for injunction orders was that the plaintiff had also prayed for damages of a certain amount, ie RM3.4m. This meant that the plaintiff would have been satisfied with the damages which according to him could be quantified. It was an elementary principle of law that an injunction could not be properly granted if damages would be an adequate remedy (see para 19); *Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng* [1990] 2 MLJ 408.

(4) The plaintiff's remedy according to s 16 of the Act was to apply to the relevant District Land Administrator for an enquiry to assess the damages payable by the defendant. Apart from that, s 13 of the Act limits the damages that could be claimed by the plaintiff to the damages arising from the maintenance, repair and upgrading works carried out by the defendant on the said land (see para 20).

(5) The counterclaim by the defendant for a permanent injunction was dismissed because under s 51(2) of the Specific Relief Act 1950 a permanent injunction could only be ordered by the court after a trial on the merit in a 'suit'. The originating summons was not a suit (see para 21); *Re Court Hill Canteen; Government of Malaysia v Wan Esah* [1972] 2 MLJ 257.]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai injunksi interlokutori, lihat 2(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 Reissue) perenggan 3224–3348.

Untuk kes-kes mengenai kuasa badan berkanun, lihat 10 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2005 Reissue) perenggan 1776–1780.

Kes-kes yang dirujuk

Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng & Anor [1990] 2 MLJ 408 (dirujuk)

Azizah bte Zainal Abidin & Ors v Dato' Bandar Kuala Lumpur [1999] 5 MLJ 405 (dirujuk)

Court Hill Canteen, Re; Government of Malaysia v Wan Esah [1972] 2 MLJ 257 (dirujuk)

Eshah bt Sa'at v Meriam bt Sa'at & Anor [1975] 2 MLJ 97 (dirujuk)

London & Blackwell Railway Co v Cross (1886) 31 Ch D 354 (dirujuk)

Manggai v Government of Sarawak & Anor [1970] 2 MLJ 41 (dirujuk)

Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd [1995] 1 MLJ 281 (dirujuk)

RCA Sdn Bhd v Pekerja-Pekerja RCA Sdn Bhd & Ors [1991] 1 MLJ 309 (dirujuk)
Wilkinson v Barking Corp [1948] 1 KB 721 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Bekalan Elektrik 1990 ss 2, 9, 9(1), 11, 13, 16, 16(1), 16(2), 56(1)
Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990 s 3
Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 s 53(1)
Akta Relif Spesifik 1950 s 51(2)

Nazliyah bt Mansor (Zamri, Zaini & Nazliyah) bagi pihak plaintif.
Azian bin Sulaiman (Azmi & Associates) bagi pihak defendan.

Zainal Adzam H:

[1] Melalui saman pemula ini plaintif memohon perintah-perintah seperti berikut terhadap defendan:

(i) defendan atau ejennya menghentikan kacau ganggu dan pencerobohan ke atas tanah GM 1065, Lot 541, Bandar Alor Merah, Kota Star, Kedah ('tanah tersebut');

(ii) defendan atau ejennya mengubah atau menanggalkan struktur tiang-tiang yang telah dibina di atas tanah tersebut;

(iii) defendan membayar ganti rugi RM3.4j kepada plaintif; dan

(iv) kos.

[2] Perintah dalam permohonan 1 merupakan perintah injunksi larangan dan perintah dalam permohonan 2 merupakan perintah injunksi mandatori. Mengikut afidavit sokongan plaintif dia adalah pemilik berdaftar tanah tersebut dan tanah tersebut diusahakan untuk tanaman padi. Pada bulan Januari 2007 plaintif dapati bahawa kontraktor defendan telah membina struktur tiang-tiang di atas tanah tersebut tanpa apa-apa notis atau kebenaran daripada plaintif. Kehendak ini adalah mengikut peruntukan s 11 Akta Bekalan Elektrik 1990 ('Akta'). Seksyen 11 Akta memperuntukkan bahawa bagi tujuan pemasangan apa-apa sistem bekalan elektrik, pemegang lesen perlu sebelum memasuki mana-mana tanah terlebih dahulu memberi satu notis kepada pemilik tanah menyatakan dengan penuh dan tepat sifat dan tahap kerja-kerja yang hendak dilakukan.

[3] Seksyen 11 Akta adalah seperti berikut:

(1) Subject to as herein after provided, whenever it is necessary so to do for the purpose of installing any system of distribution of electricity

A under this Act, a licensee may lay, place or carry on, under or over any land, other than State land, such posts and other equipment as may be necessary or proper for the purposes of the licensed installation, as the case may be, and may take such other action as may be necessary to render the installation safe and efficient, paying full compensation
B in accordance with section 16 to all persons interested for any disturbance, damage or disability that may be caused thereby and such compensation may include an annual payment for land used for the purpose of the posts or other equipment.

C (2) Before entering on any land for the purpose specified in subsection (1), the licensee shall give a notice stating as fully and accurately as possible the nature and extent of the acts intended to be done. The notice shall be substantially in the form set out in the First Schedule and the District Land Administrator shall specify a date upon which
D the State Authority shall inquire into any objection that may have been made as herein after provided.

[4] Pada 10 Januari 2007, plaintif telah menghantar surat kepada defendan
E bertajuk 'Memohon Siasatan Semula dan Penyelesaian Izin Lalu Menurut Akta Bekalan Elektrik 1990 Bagi Projek Yang Melalui Tanah Di Suka Menanti, Lot 541 Kota Star, Kedah Darulaman'. Pada 24 Januari 2007, plaintif telah menghantar pula surat kepada Pentadbir Tanah Kota Star untuk memohon salinan surat mengenai 'siasatan' di bawah Akta Bekalan Elektrik
F 1990. Pada 4 Februari 2007, plaintif mengarahkan anak lelakinya membuat laporan polis. Aduan dalam laporan itu adalah bahawa kerja-kerja membina struktur tiang oleh defendan di atas tanah tersebut tidak mengikut peruntukan Akta Bekalan Elektrik 1990. Plaintif telah mendapat surat-surat balasan daripada defendan bertarikh 18 Januari 2007 dan 7 Februari 2007
G yang menyatakan bahawa aduan plaintif masih dalam siasatan oleh pihak defendan. Plaintif menerima salinan surat daripada Pejabat Tanah Kota Star bertarikh 13 Februari 2007 kepada pihak defendan memohon pihak defendan memberi komen mengenai kedudukan sebenar berhubung dengan aduan plaintif. Melalui surat bertarikh 21 Februari 2007, peguamcara plaintif
H telah menghantar notis kepada defendan untuk menghentikan pencerobohan dan kacau ganggu ke atas tanah tersebut dan menuntut ganti rugi RM3.4j. Berdasarkan latar belakang sedemikian plaintif telah membuat permohonan ini.

I **[5]** Pihak defendan dalam afidavit balasannya telah menyatakan bahawa pada tahun 1973, Lembaga Letrik Negara ('LLN') telah melaksanakan projek 'Membina Aliran Letrik 132kV dan 33 kV daripada Alor Star kepada Bukit Katri dan Kepala Batas, Daerah Kota Star'. Pada tahun tersebut, plaintif belum menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut. Plaintif hanya mewarisi

tanah tersebut daripada pemilik-pemilik asal beberapa tahun selepas itu. Defendan juga menyatakan bahawa pihak LLN telah pada masa itu memperolehi 'hak izin lalu' di bawah Akta Elektrik 1949 daripada pemilik asal tanah tersebut untuk memasuki dan menjalankan kerja-kerja projek dengan membina struktur tiang-tiang di atas tanah tersebut. Walau bagaimanapun pihak defendan tidak dapat mengesan kesemua dokumen-dokumen berkaitan dengan hak izin lalu berkenaan oleh kerana perkara tersebut berlaku lebih kurang 30 tahun dahulu dan pihak defendan memerlukan masa untuk mengesannya. Salinan dokumen-dokumen yang dapat dikemukakan oleh defendan daripada rekod-rekod mereka adalah salinan pelan jurukur yang menunjukkan tanah yang berkaitan dengan projek tersebut termasuk tanah tersebut; senarai pemilik-pemilik tanah yang terlibat dengan projek; dan borang kiraan tanaman dan harta benda terlibat bagi tanah-tanah berkenaan. Daripada dokumen-dokumen itu, bagi tanah tersebut, pada masa pelaksanaan projek itu pemiliknya bukan plaintif tetapi dua orang bernama Mustafa bin Darus dan Puteh bt Mohd Arshad. Mengikut defendan, melalui Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990 hak-hak dan kepentingan LLN di bawah izin lalu yang telah diperolehi pada 1973 itu telah terletakhak kepada defendan sebagai 'syarikat pengganti'.

[6] Defendan juga menyatakan bahawa pada ketika ini mereka hanya menjalankan kerja-kerja menaiktaraf kepada struktur-struktur berkenaan di atas tanah tersebut dan ianya tidak melibatkan sebarang penambahan kawasan di tanah tersebut. Oleh yang demikian pihak defendan menghujah bahawa peruntukan s 13 dan s 16 Akta Bekalan Elektrik 1990 yang terlibat dan bukan s 11 Akta yang sama. Seksyen 13 Akta, antara lain, adalah berkenaan kerja-kerja penyelenggaraan, pembaikan dan menaik taraf alat-alat dan struktur yang sedia ada di atas mana-mana tanah oleh pemegang lesen.

[7] Seksyen 13 adalah seperti berikut:

> Whenever it is necessary so to do for the purpose of maintaining, repairing or upgrading any licensed installation or any part thereof, the licensee, or any person authorized by him in that behalf, may at all reasonable times enter upon any land on, under or over which supply lines have been laid, placed or carried, or upon which posts or other equipment have been erected, and may carry out all necessary repairs, and may, in the course thereof, fell or lop trees, remove vegetation and do all other things necessary to the said purpose, in accordance with section 16 to all persons interested for any damage that may be caused thereby for which compensation has not already been assessed under section 11.

[8] Seksyen 16 Akta pula adalah mengenai cara taksiran ganti rugi akibat kemasukan ke dalam tanah bagi kerja-kerja sepertimana dinyatakan dalam s 13 itu. Peguamcara defendan juga menghujah bahawa plaintif tidak melalui afidavit menafikan mana-mana kenyataan oleh pihak plaintif dan berasaskan

prinsip dalam kes *Ng Hee Thoong v Public Bank Bhd* [1995] 1 MLJ 281), plaintif dianggap mengakui kesemua kenyataan yang tidak dinafikannya. Dalam kes tersebut, Mahkamah Rayuan telah di ms 286 menyatakan sedemikian:

> Now, it is well settled principle governing the evaluation of affidavit evidence that where one party makes a positive assertion upon a material issue, the failure of his opponent to contradict it is usually treated as an admission by him of the fact so asserted: *Alloy Automotive Sdn Bhd v Perusahaan Ironfield Sdn Bhd* [1986] 1 MLJ 382; *Overseas Investment Pte Ltd v Anthony William O'Brien & Anor* [1988] 3 MLJ 332.

[9] Plaintif telah menjawab bahawa pihak defendan telah gagal membuktikan hak izin lalu sama ada di bawah Akta Elektrik 1949 atau Akta Bekalan Elektrik 1990 (s 56(1) Akta ini memansuhkan Akta Elektrik 1949) dan oleh yang demikian mereka mempertahankan penghujahan mereka bahawa defendan telah menceroboh ke dalam tanah tersebut. Pihak defendan pula melalui afidavit balasannya telah menjawab bahawa pada 1 September 1990 mereka telah diberikan 'lesen' di bawah s 9 Akta yang sah sehingga 21 tahun. Salinan lesen tersebut dipamerkan dalam afidavit mereka. Berasaskan perkara tersebut pihak defendan menghujah bahawa mereka telah menjadi 'pihak berkuasa pembekal' sepertimana ditakrif oleh s 2 Akta. Oleh yang demikian pihak defendan telah membuat tuntutan balas dengan memohon injunksi berkekalan menghalang plaintif daripada mengganggu atau mengancam defendan dari melaksanakan kerja menaiktaraf ke atas tanah tersebut.

[10] Setelah mengkaji keseluruhan kes ini saya mendapati beberapa perkara yang tidak jelas mengenai status atau kedudukan pihak defendan bukan saja berkaitan dengan tuntutan pihak plaintif tetapi di sisi undang-undang. Sekiranya pihak defendan merupakan 'pihak berkuasa pembekal' di bawah Akta, pihak defendan tidak memerlukan atau dikecualikan untuk mendapatkan 'lesen' di bawah s 9(1) Akta. Seksyen 9 Akta memperuntukkan sedemikian:

> (1) Subject to such exemptions as may be prescribed, no person, other than a supply authority, shall:
>
> (a) use, work or operate or permit to be used, worked or operated any installation; or
>
> (b) supply to or for the use of any other person electricity from any installation,
>
> except under and in accordance with the terms of a licence expressly authorizing the supply or use, as the case may be.

[11] Kedudukan plaintif sebagai 'pihak berkuasa pembekal' juga tidak jelas di bawah Akta. Selain daripada s 2, 'pihak berkuasa pembekal' hanya dinyatakan dalam s 9 Akta sahaja. Peruntukan-peruntukan s 11 dan s 13 Akta pula hanya menyatakan 'pemegang lesen' dan 'alat-alat yang dilesenkan'. Peruntukan-peruntukan tersebut tidak ada menyatakan mengenai 'pihak berkuasa pembekal'. Mengenai kedudukan pihak defendan sebagai 'syarikat pengganti' kepada Lembaga Letrik Negara, mengikut s 3 Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990, Menteri hanya boleh memindahkan semua harta, hak dan liabiliti Lembaga Letrik Negara kepada pihak defendan. Selain daripada itu, kuasa-kuasa Lembaga Letrik Negara sebenarnya dipindahkan kepada 'Suruhanjaya' di bawah Akta Bekalan Elektrik 1990.

[12] Dengan keadaan sedemikian saya hanya boleh membuat keputusan dalam kes ini berasaskan keterangan dan keadaan yang nyata sahaja. Pertama, di sisi undang-undang adalah sah bahawa pihak defendan telah mengambil alih harta-harta Lembaga Letrik Negara yang telah berada di atas tanah tersebut. Ini adalah mengikut s 3 Akta Bekalan Elektrik (Syarikat Pengganti) 1990. Kedua, pada masa berkenaan defendan mempunyai lesen yang sah di bawah s 9 Akta. Ketiga, pihak plaintif mengikut afidavitnya menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut hanya pada 26 April 1976. Daripada keadaan tersebut beberapa perkara boleh dirumuskan seperti berikut. Apabila plaintif menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut, tanah tersebut telah sedia ada struktur tiang-tiang letrik yang kini menjadi harta dan tanggungjawab defendan. Pihak plaintif oleh yang demikian tidak ada locus standi untuk mempertikai kemasukan asal struktur tiang-tiang tersebut oleh Lembaga Letrik Negara yang telah berlaku dalam tahun 1973. Pihak yang boleh membuat tuntutan ganti rugi akibat kemasukan dan pembinaan struktur-struktur tiang asal di atas tanah tersebut oleh Lembaga Letrik Negara ialah pemilik-pemilik asal tanah tersebut pada masa itu. Pemilik-pemilik tanah tersebut pada masa itu hanya boleh membuat tuntutan ganti rugi mengikut peruntukan-peruntukan Akta Elektrik 1949 (s 53 dan s 8) dan tidak boleh membuat tuntutan sepertimana dibuat oleh plaintif dalam kes ini. Isu ini akan dijelaskan selepas ini.

[13] Oleh kerana defendan mempunyai lesen yang sah di bawah s 9 Akta, pihak defendan mengikut s 13 Akta berhak memasuki tanah plaintif untuk kerja-kerja penyelenggaraan, menaiktaraf dan pembaikan struktur tiang-tiang yang telah dibina terlebih dahulu oleh Lembaga Letrik Negara. Seksyen 11 Akta tidak terpakai kerana kemasukan defendan bukan merupakan kemasukan pertama kali ke tanah tersebut sepertimana diperuntukkan dalam seksyen itu tetapi kemasukan untuk 'kerja-kerja menaik taraf' oleh pemegang lesen sepertimana diperuntukkan dalam s 13 Akta. Berbeza dengan s 11 Akta, s 13 Akta tidak memperuntukkan pihak defendan memberi apa-apa notis sebelum masuk ke dalam tanah tersebut untuk menjalankan kerja-kerja

menyelenggara, pembaikan dan menaik taraf struktur-struktur tiang berkenaan. Kerja-kerja menaiktaraf oleh pihak defendan, iaitu mengganti tiang-tiang lama dengan tiang-tiang baru, jelas boleh dilihat daripada gambar-gambar yang dikemukakan oleh pihak plaintif dalam afidavitnya.

[14] Daripada apa yang telah dinyatakan sebelum ini apa yang jelas ialah bahawa tindakan defendan memasuki tanah tersebut adalah untuk menjalankan tugas dan tanggungjawab defendan sebagai pembekal elektrik berlesen di bawah undang-undang. Oleh kerana kemasukan oleh defendan ke tanah tersebut sah di bawah s 13 Akta, defendan tidak di sisi undang-undang melakukan pencerobohan ke atas tanah tersebut. Sebagai contoh, dalam kes *Azizah bte Zainal Abidin & Ors v Dato' Bandar Kuala Lumpur* [1999] 5 MLJ 405 defendan melalui kontraktornya telah menjalankan kerja-kerja menyalurkan sungai yang mengalir sebelah dan dalam sempadan tanah plaintif-plaintif. Kerja-kerja tersebut adalah untuk mengurangkan masalah banjir di sungai tersebut. Selepas sungai dilebarkan oleh kerja-kerja tersebut 2,000 kaki persegi tanah plaintif-plaintif telah dimusnahkan. Plaintif-plaintif membuat tuntutan pencerobohan terhadap defendan. Antara lain, mahkamah telah memutuskan bahawa kemasukan defendan ke dalam tanah plaintif-plaintif untuk menjalankan kerja-kerja tersebut adalah sah di sisi undang-undang mengikut s 53(1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974. Defendan dalam kes itu hanya sedang menjalankan tugas mereka untuk menyelenggara, memperbaiki atau memulihkan saluran air di bawah kawalan mereka. Tindakan defendan tidak merupakan pencerobohan dan tuntutan plaintif-plaintif ditolak dengan kos. Mengikut mahkamah plaintif-plaintif hanya berhak kepada ganti rugi mengikut peruntukan berkenaan dalam Akta tersebut.

[15] Walau bagaimanapun, dalam kes ini kemasukan defendan ke dalam tanah tersebut di bawah s 13 Akta adalah dengan syarat bahawa defendan membayar ganti rugi sepenuhnya mengikut s 16 Akta ke atas apa-apa kerosakan yang dilakukan. Seksyen 16(1) Akta merupakan peruntukan mandatori bahawa apa-apa amaun ganti rugi di bawah s 13 Akta hendaklah ditaksirkan oleh pentadbir tanah daerah selepas satu siasatan dijalankan. Mengikut s l6(2) Akta pula, pihak plaintif berhak dalam masa 24 hari daripada taksiran oleh pentadbir tanah daerah merayu kepada pihak berkuasa negeri atas keputusan tersebut dan keputusan pihak berkuasa negeri adalah muktamad. Oleh kerana Akta telah memperuntukkan cara bagi pihak plaintif mendapatkan ganti rugi jika ada apa-apa kerosakan berlaku kepada tanah tersebut akibat kemasukan pihak defendan, di sisi undang-undang pihak plaintif perlu mengikut peruntukan tersebut untuk mendapatkan apa-apa ganti rugi. Mahkamah tidak ada kuasa melayan permohonan plaintif ini kerana cara memperolehi remedi plaintif telah diperuntukkan khas oleh undang-undang (*Manggai v Government of Sarawak & Anor* [1970] 2 MLJ

41; *Eshah binti Sa'at v Meriam binti Sa'at & Anor* [1975] 2 MLJ 97; *RCA Sdn Bhd v Pekerja-Pekerja RCA Sdn Bhd & Ors* [1991] 1 MLJ 309; *Wilkinson v Barking Corp* [1948] 1 KB 721). Tindakan plaintif ini juga dilarang oleh s 16(2) Akta kerana plaintif hanya boleh merayu kepada pihak berkuasa negeri atas apa-apa keputusan mengenai amaun ganti rugi oleh pentadbir tanah dan keputusan pihak berkuasa negeri adalah muktamad. Apa yang jelas juga ialah bahawa mengikut salinan surat-surat yang dikemukakan, plaintif sendiri menyedari bahawa remedinya adalah melalui siasatan yang patut dijalankan oleh Pejabat Pentadbir Tanah.

[16] Berasaskan prinsip tersebut pemilik-pemilik asal tanah tersebut juga, selepas kemasukan Lembaga Lektrik Negara ke tanah tersebut untuk membina struktur-struktur tiang, tidak boleh membuat tuntutan ganti rugi di mahkamah. Ini adalah kerana s 3 dan s 58 Akta Bekalan Elektrik 1949 adalah mutatis mutandis in pari materia dengan s 11 dan s 16 Akta masing-masing. Seksyen 53(1) Akta Elektrik 1949 memperuntukkan sedemikian:

> (1) The amount of compensation, if any, payable under section 52, 53 or 54 shall be assessed by the Collector of Land Revenue after such enquiry as he shall deem sufficient.
>
> (2) Any person interested who is dissatisfied with the Collector's assessment may appeal to the State Authority whose decision shall be final.

[17] Seksyen 58 Akta Bekalan Elektrik 1949 pula memperuntukkan sedemikian:

> (1) The amount of compensation, if any, payable under section 52, 53 or 54 shall be assessed by the Collector of Land Revenue after such enquiry as he shall deem sufficient.
>
> (2) Any person interested who is dissatisfied with the Collector's assessment may appeal to the State Authority whose decision shall be final.

[18] Sepertimana peruntukan s 11 dan s 16 Akta, s 53(1) dan s 58 Akta Elektrik 1949 memperuntukkan bahawa ganti rugi yang boleh dituntut oleh pemilik-pemilik asal tanah atas kemasukan Lembaga Lektrik Negara untuk pemasangan sistem pengedaran elektrik ke dalam tanah tersebut adalah melalui satu siasatan oleh pemungut hasil tanah. Sekiranya pemilik-pemilik tanah tersebut tidak puas hati atas keputusan pemungut hasil tanah, mereka boleh merayu kepada pihak berkuasa negeri dan apa-apa keputusan pihak berkuasa negeri adalah muktamad. Oleh kerana adanya peruntukan tersebut khas bagi pemilik-pemilik tanah memperolehi ganti rugi, pemilik-pemilik

berkenaan sepertimana dalam kes ini perlu mematuhi peruntukan-peruntukan tersebut dan mereka dihalang di sisi undang-undang untuk membuat permohonan di mahkamah untuk mendapat apa-apa ganti rugi.

[19] Satu perkara yang juga menghalang permohonan plaintif untuk mendapatkan perintah-perintah injunksi ialah kerana plaintif juga telah memohon ganti rugi bagi amaun tertentu, iaitu RM3.4j. Ia bermaksud bahawa plaintif akan berpuas hati dengan ganti rugi yang mengikutnya boleh dibuktikan amaunnya. Adalah menjadi prinsip asas undang-undang injunksi bahawa perintah injunksi tidak boleh diperolehi bagi apa-apa kesalahan yang boleh diambil tindakan sekiranya ganti rugi merupakan remedi yang betul dan mencukupi (mengikut Lindley LJ dalam kes *London & Blackwell Railway Co v Cross* (1886) 31 Ch D 354, di ms 369). Hashim Yeop A Sani HB (Malaya) dalam kes *Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng & Anor* [1990] 2 MLJ 408 telah menjelaskan rasionalnya seperti berikut:

> But it would seem quite clear that the most important factor to consider as a matter of principle is the question of whether in lieu of the injunction damages would be an adequate and proper remedy because in the matter of injunctions and exercising its jurisdiction the court acts upon the principle of preventing irreparable damage.

[20] Remedi plaintif mengikut s 16 Akta adalah untuk memohon kepada Pentadbir Tanah Daerah berkenaan untuk mengadakan satu siasatan untuk menaksir ganti rugi yang patut dibayar oleh pihak defendan. Sekiranya plaintif tidak puas hati dengan taksiran ganti rugi oleh Pentadbir Tanah Daerah plaintif boleh merayu kepada pihak berkuasa negeri dalam 21 hari selepas taksiran yang dibuat oleh Pentadbir Tanah Daerah. Ini sebenarnya selaras dengan tindakan plaintif sebelum membuat permohonan ini kepada mahkamah. Selain daripada itu s 13 Akta menghadkan ganti rugi yang boleh dituntut oleh plaintif hanya kepada kerosakan akibat kerja-kerja penyelenggaraan, pembaikan atau menaiktaraf yang dijalankan oleh defendan ke atas tanah tersebut. Permohonan plaintif oleh yang demikian ditolak dengan kos.

[21] Akhir sekali tuntutan balas defendan untuk perintah injunksi berkekalan ditolak kerana di bawah s 51(2) Akta Relif Spesifik 1950 injunksi berkekalan hanya boleh dibuat oleh mahkamah selepas perbicaraan di atas merit dalam satu 'suit'. Saman pemula tidak sama dengan satu 'suit'. Dalam kes *Re Court Hill Canteen; Government of Malaysia v Wan Esah* [1972] 2 MLJ 257) Raja Azlan Shah H (sepertimana Baginda pada masa itu) telah menjelaskan kedudukannya seperti berikut:

The ground put forward by counsel for the respondent, though seemingly narrow, is of crucial importance; that is, this case should have been proceeded by way of writ and not by way of originating motion. Counsel cited s 51 of the Specific Relief (Malay States) Ordinance 1950, which provides that a perpetual injunction can only be granted by the decree made at the hearing and upon the merits of the suit. He accordingly says that the originating motion is not a suit, and therefore the motion is misconceived.

I think the law is very clear. A perpetual injunction can only be granted by a decree in a suit. Since an originating motion is not a suit, the motion must fail.

Permohonan ditolak dengan kos.

Reported by Sally Kee